

го дополнительно. Зачастую в ТСЖ происходят долгие и для многих непонятные разбирательства по поводу сборов и трат.

Основные возможные минусы ТСЖ – некомпетентные или нечестные люди в руководстве. Оба варианта почти одинаково плохи. Жильцам хорошо бы тщательнее выбирать председателя, правление и ревизионную комиссию, чтобы среди выбранных не оказались случайные люди, которые просто заинтересованы в дополнительном доходе и не собираются обременять себя серьезной работой.

Управляющая компания - это организация (юридическое лицо), которая занимается управлением дома профессионально (по крайней мере, так должно быть) и за деньги. Подобные компании как правило являются посредниками между жильцами дома и организациями, которые представляют различные услуги. УК отвечает за все работы в доме. Она может заниматься ими сама или заключить договоры с другими фирмами (субподрядчиками).

Плюсы. Чаще всего в управляющих компаниях работают профессионалы. Они хорошо знают законодательство в жилищной сфере, имеют большой опыт работы. Материально-техническая база таких организаций намного лучше, чем в ТСЖ. В УК есть юристы, которые отслеживают изменения в Жилищном кодексе РФ и в других законах, касающихся жилищной сферы.

Среди минусов можно отметить то, что все платежи зачастую проходят через счета УК. При этом контролировать расход денег жильцам весьма сложно. Нередко руководители управляющих организаций принимают решения по эксплуатации дома полностью самостоятельно, не советуясь с собранием жильцов дома.

Однозначного ответа на вопрос о том, как лучше управлять домом, пожалуй, нет. Для создания ТСЖ неплохо иметь в доме хорошего управленца, специалиста по жилищному законодательству или юридически подкованных собственников. Если их нет, как и энергичных людей, готовых разобраться в теме, то лучше, наверное, работать с управляющей компанией. Если есть такие собственники и, вдобавок, в здании достаточно много помещений, которые можно сдать в аренду и получить с этого неплохой доход, то имеет смысл создать ТСЖ.

Добавим, УК диктует свои условия там, где собственники не принимают никакого участия в процессе управления и пассивно относятся к требованиям. ТСЖ тоже может оказаться не эффективным, если собственники жилья просто оплачивают счета, не контролируя при этом работу и не принимая участие в принятии решений. При таком поведении собственников злоупотребления вполне возможны и в УК, и в ТСЖ.